

AGEC





AZIENDA GESTIONE EDIFICI COMUNALI
VERONA 1966 - 1970



Novembre 1912: inaugurazione dei primi alloggi popolari costruiti dall'A.G.E.C. a porta Palio.

Perché una azienda comunale per la casa

L'Azienda Gestione Edifici Comunali di Verona è l'unica del suo genere in Italia. Nacque sessant'anni fa per iniziativa del Comune che intendeva dare una casa ai meno abbienti.

Fu così che nei primi mesi del 1909 l'Amministrazione Comunale svolse un'indagine per stabilire la reale necessità di alloggi per la classe operaia. Constatato il bisogno decise di costruire 435 alloggi nei rioni di Porta Palio, Tombetta e S. Pancrazio. Predispose i progetti e stipulò un mutuo di 2 milioni con la Cassa di Risparmio per finanziare le costruzioni.

Il 12 Aprile 1909 il Consiglio Comunale approvò il piano che prevedeva la costruzione diretta in economia, ma la Giunta Provinciale respinse la delibera.

L'Amministrazione Comunale, impegnata a portare avanti il piano per la costruzione degli alloggi popolari, decise allora di istituire l'«Azienda Speciale Municipalizzata» per la gestione delle case popolari.

La delibera fu approvata dalla Commissione reale il 27 Agosto 1910 e il 9 ottobre successivo fu indetto il referendum popolare – previsto dalla legge – al quale la cittadinanza veronese rispose con il seguente risultato: elettori 11.813, votanti 5.382. Voti favorevoli 5.315, voti contrari 65, schede nulle 2.

Il 30 ottobre dello stesso anno ebbe luogo la cerimonia della posa della prima pietra del primo edificio e nel novembre del 1912 furono consegnati i primi appartamenti agli inquilini.

La costruzione di alloggi popolari fu proseguita negli anni 1920, 1924, 1926, 1928, 1930, 1932, 1934 e 1935 fino a portare a 852 gli alloggi popolari.

Con deliberazione podestarile del 26 Agosto 1930 l'Amministrazione comunale deliberò di affidare all'Azienda Comunale delle case popolari, la gestione, per conto del Comune, di tutti gli stabili di proprietà comunali concessi in affitto ai privati. In conformità a tale provvedimento l'Azienda assunse l'attuale denominazione di «Azienda Gestione Edifici Comunali».

Dopo i primi anni di questo dopoguerra, durante i quali il Comune ha provveduto direttamente alla costruzione di alloggi popolari (all'A.G.E.C. è stato affidato il compito di costruire le case a riscatto), l'Azienda è ora ritornata ad essere «azienda di costruzione». Negli ultimi quattro anni, con capitale dato in dotazione e con i fondi messi a disposizione dalla «Fondazione Forti» sono stati costruiti 528 alloggi per un totale di 1675 vani.

Pertanto, alla fine del 1970, l'Azienda Edifici Comunali ha in amministrazione 3.644 alloggi, per complessivi 11.963 vani, suddivisi in 334 fabbricati.

Quattro anni di lavoro

Nel ringraziare l'Amministrazione Comunale per lo stanziamento con cui ha impegnato il suo bilancio a favore dell'A.G.E.C. durante l'ultima gestione, e tutti coloro che hanno dato un contributo di lavoro e di entusiasmo, dai funzionari e dipendenti dell'Azienda, alla Commissione Amministratrice, agli stessi utenti delle case comunali, siamo indotti a poche parole di precisazione.

Un ente pubblico, quando non ci sono i soldi sufficienti per risolvere completamente un problema, può scegliere due modi di intervento: il tamponamento o l'esemplificazione. In certe situazioni disperate si è costretti al tamponamento ma in tutti gli altri casi noi siamo convinti che sia socialmente più utile fornire degli esempi.

L'ente pubblico, secondo noi, ha il dovere di mettersi all'avanguardia in ogni campo di ricerca per poter dare delle precise indicazioni e indirizzi e presentare soluzioni chiarificatrici.

Questa è la via che l'A.G.E.C. ha cercato di seguire durante la ultima gestione, ogni volta che ha potuto farlo, senza prescindere dai bisogni più immediati dei cittadini.

La ricerca si è orientata in tre direzioni:

- 1) Ricerca tecnologica per spendere il meno possibile (onde tenere bassi gli affitti) senza sacrificare i risultati costruttivi. E qui ci confortano le soluzioni ottenute con la prefabbricazione.*
- 2) Ricerca sociale per venire incontro alle reali necessità delle classi più disagiate (risultati raggiunti: case per anziani e tentativo di ristrutturazione a Borgo Nuovo).*
- 3) Ricerca urbanistica per creare interventi unitari su un piano organico e valido (esempio: le due torri di Borgo Milano inserite nell'area della 167).*

È evidente che le tre direzioni della nostra ricerca convergono tutte verso l'unico fine di offrire una casa il più possibile intesa come servizio sociale. A questo fine mirano anche gli sforzi per creare un arredo esterno alle case, fatto di giardino, di alberi, di panchine, il primo passo verso un ambiente comunitario che i cittadini devono imparare ad amare e salvaguardare come fanno per le loro mura domestiche.

Sulla via degli esempi forniti, se saranno ritenuti validi, l'AGEC avrà molto cammino da percorrere perché purtroppo il problema della casa è per molti ancora insoluto.

Anche il Governo si propone di affrontarlo con impegno e noi siamo convinti che molto potrebbe fare l'A.G.E.C. anche nel senso di preparare la strada alle iniziative governative. Si è visto che tempi lunghi richiedono le realizzazioni importate dall'alto. L'A.G.E.C. potrebbe diventare un centro di informazione e di guida per tutto ciò che riguarda la casa e nello stesso tempo raccogliere dati preziosi sulle necessità, esigenze, desideri dei cittadini, sulla tipologia degli alloggi richiesti. In tal modo l'A.G.E.C. potrebbe non solo svolgere meglio il suo compito come ente costruttore, ma essere in grado di favorire la tempestiva realizzazione di qualsiasi altro programma statale o regionale.

Crediamo infatti che la soluzione del problema della casa per tutti (problema che si innesta poi in molti altri, non ultimo quello della sistemazione urbanistica del territorio) richieda lo sforzo e l'impegno concorde di tutti.

arch. LIBERO CECCHINI

L'attività di quattro anni in cifre

CASE POPOLARI A.G.E.C.

Anno	LOCALITÀ	N.° Alloggi	N.° Vani	C O S T O	N.° domande
1968	BORGO NUOVO	36	102	297.000.000	168
1969	S. PANCRAZIO	24	72		429
1969	QUINZANO	16	56		132
1970	AVESA	12	42	101.000.000	100
1970	BORGO NUOVO	30	80		160
1970	QUINTO	14	30	33.000.000	137
1970	POIANO	12	30	33.000.000	
1970	MARZANA	12	30	33.000.000	
1970	PONTE FLORIO	13	36	47.000.000	140
1970	NESENTE	4	12	54.000.000	10
1970	NOVAGLIE	4	12		8
1970	S. MARIA IN STELLE	4	12		10
1970	MIZZOLE	12	42	60.000.000	21

Tutti i fabbricati sono serviti di impianto di riscaldamento centralizzato e di impianto autonomo per l'acqua calda.

CASE FORTI

LOCALITÀ	N.° Alloggi	N.° Vani	C O S T O	N.° domande
VIA DEI GROLLI	54	204	236.500.000	356
VIA BENEDETTI	18	84	87.600.000	
VIA 4 SPADE, RISTRUTTURAZ.	8	40	90.000.000	21
QUINTO	12	42	63.000.000	40

Tutti i fabbricati sono serviti di impianto di riscaldamento centralizzato e di impianto autonomo per l'acqua calda.

CASE PER ANZIANI

Anno	LOCALITÀ	N.° Alloggi	N.° Vani	C O S T O	N.° domande
1968	VIA M. D'AZEGLIO	40	85	Ristrutturaz. 15.000.000	90
1969	VIA N. MAZZA (**)	40	43	110.000.000	193
1970	VIA VOLTURNO	16	32	60.000.000	42
1970	VIA VOLTA (**)	34	68	190.000.000	198

Tutti i fabbricati sono serviti di impianto di riscaldamento centralizzato; di ascensori e quelli indicati con gli asterischi dispongono della distribuzione di acqua calda per tutto l'anno.

CASE A RISCATTO

Anno	LOCALITÀ	N.° Alloggi	N.° Vani	C O S T O	N.° domande
1967	VIA PIGAFETTA (**)	18	89	112.500.000	69
1967	VIA UDINE 15/17	16	72	92.500.000	73
1968	VIALE DEL COMMERCIO	12	54	69.000.000	21
1969	VIA ARCHIMEDE (**)	15	70	95.000.000	51
1970	"2 TORRI B. MILANO" (**)	52	236	485.000.000	133

Tutti i fabbricati sono serviti di impianto di riscaldamento centralizzato. I fabbricati indicati con gli asterischi sono pure provvisti di ascensore.

COMPLESSIVAMENTE SONO STATI REALIZZATI:

	N.° Alloggi	N.° Vani	C O S T O
CASE POPOLARI	193	556	658.000.000
CASE FORTI	92	370	477.100.000
CASE PER ANZIANI	130	228	375.000.000
CASE A RISCATTO	113	521	854.000.000

UN IMPEGNO CONCRETO PER LA CASA

Dopo il quinquennio 1960-1965, un periodo di transizione, durante il quale l'A.G.E.C. ha dovuto provvedere ad un assestamento delle sue strutture per il graduale passaggio da « Azienda di gestione » ad « Azienda di costruzione », ne è iniziato un altro che ha portato l'Azienda Gestione Edifici Comunali ad inserirsi, con pieno successo, tra gli organismi chiamati ad affrontare con impegno il problema della casa per i meno abbienti.

Fu il Consiglio Comunale di Verona che, approvando nella seduta del 2 luglio 1965 il piano di provvidenze edilizie predisposto dall'Amministrazione Comunale per un rilancio del settore, ha dato all'A. G. E. C. la possibilità di diventare lo stru-

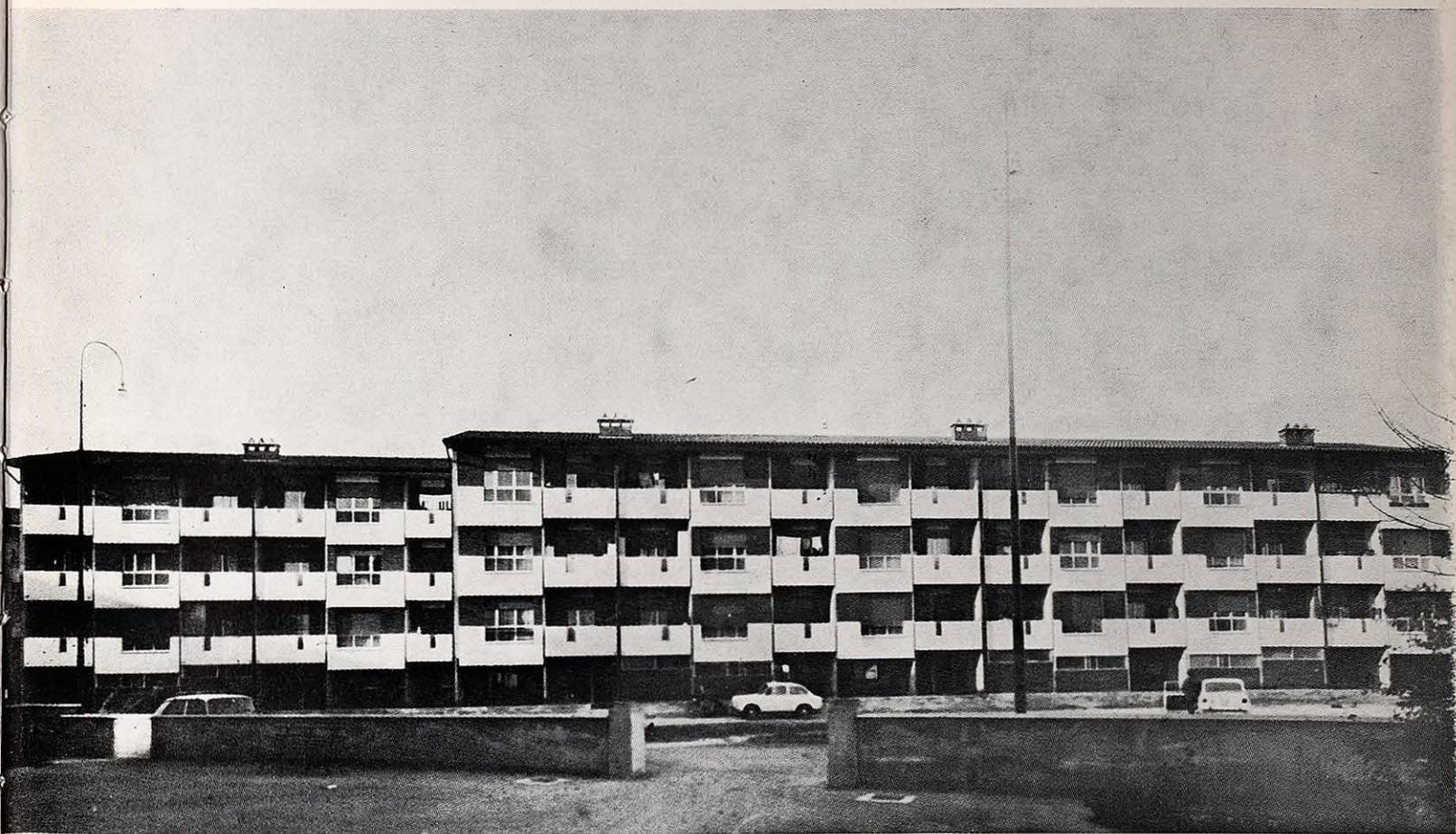
mento operativo del Comune nel settore della casa.

Varie le combinazioni di carattere finanziario a disposizione dell'A.G.E.C. per tale attività: esse vanno dal completo onere a carico dell'Azienda per i fabbricati costruiti con il capitale di dotazione, alla costruzione di stabili per conto della Fondazione « Forti », alla realizzazione con oneri a carico degli assegnatari per i fabbricati dati in locazione con patto di futura vendita.

Un capitolo a parte meritano le case per anziani e il felice esperimento delle « Due Torri » di Borgo Milano dove l'A.G.E.C. sta ultimando la costruzione di 52 alloggi costruiti per conto di altrettante famiglie.

Borgo Nuovo: nuove case costruite con il sistema industrializzato.





Fabbricato con 24 alloggi, per un totale di 72 vani, realizzato a San Pancrazio.

Appalto concorso

Con il conferimento di 400 milioni da parte del Comune per la realizzazione del programma edilizio previsto dal primo piano biennale, la Commissione Amministratrice dell'A.G.E.C. ha ritenuto opportuno cercare delle soluzioni fuori del consueto, bandendo un appalto-concorso per la costruzione di 88 alloggi nelle zone di Borgo Nuovo, San Pancrazio, Quinzano ed Avesa.

L'appalto concorso ha voluto essere un tentativo di ricerca, da parte di un ente pubblico, di nuove soluzioni tecnologiche che consentissero una *riduzione nei costi unitari di costruzione* rispetto ai costi di mercato pur garantendo sempre la competizione anche sul piano della funzionalità degli appartamenti.

L'esperimento si può dire senz'altro riuscito perché ha permesso di realizzare alloggi popolari di tipo industrializzato ottenendo una sensibile diminuzione nei costi risultati notevolmente inferiori ai prezzi di mercato per fabbricati con strutture tra-

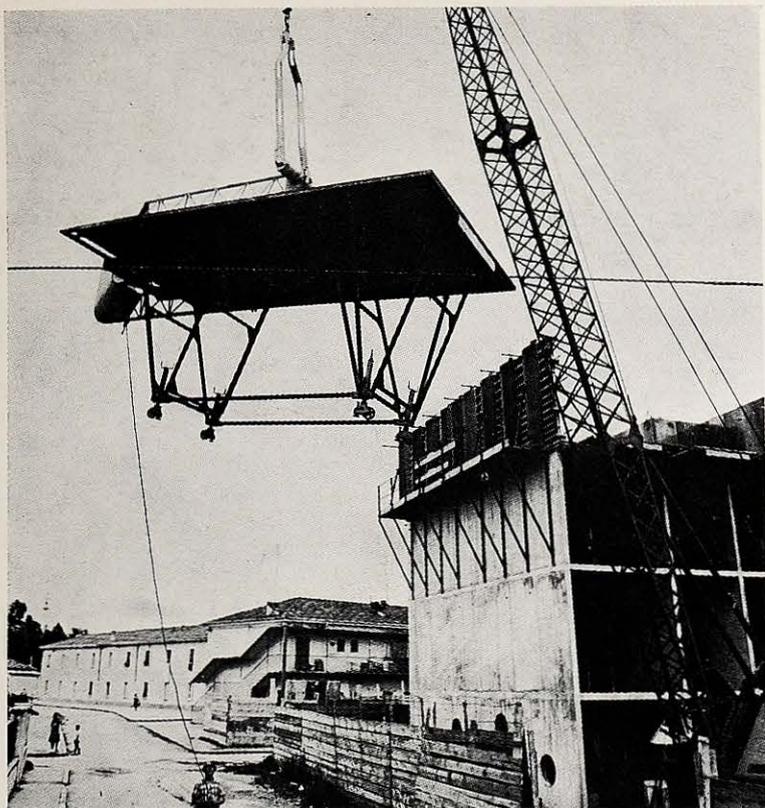
dizionali: L. 9.970 al mc. in confronto a L. 11.150 per lo stesso tipo di fabbricati costruiti con sistemi tradizionali.

Anche sul piano della funzionalità gli alloggi del tipo industrializzato hanno dato ottimi risultati.

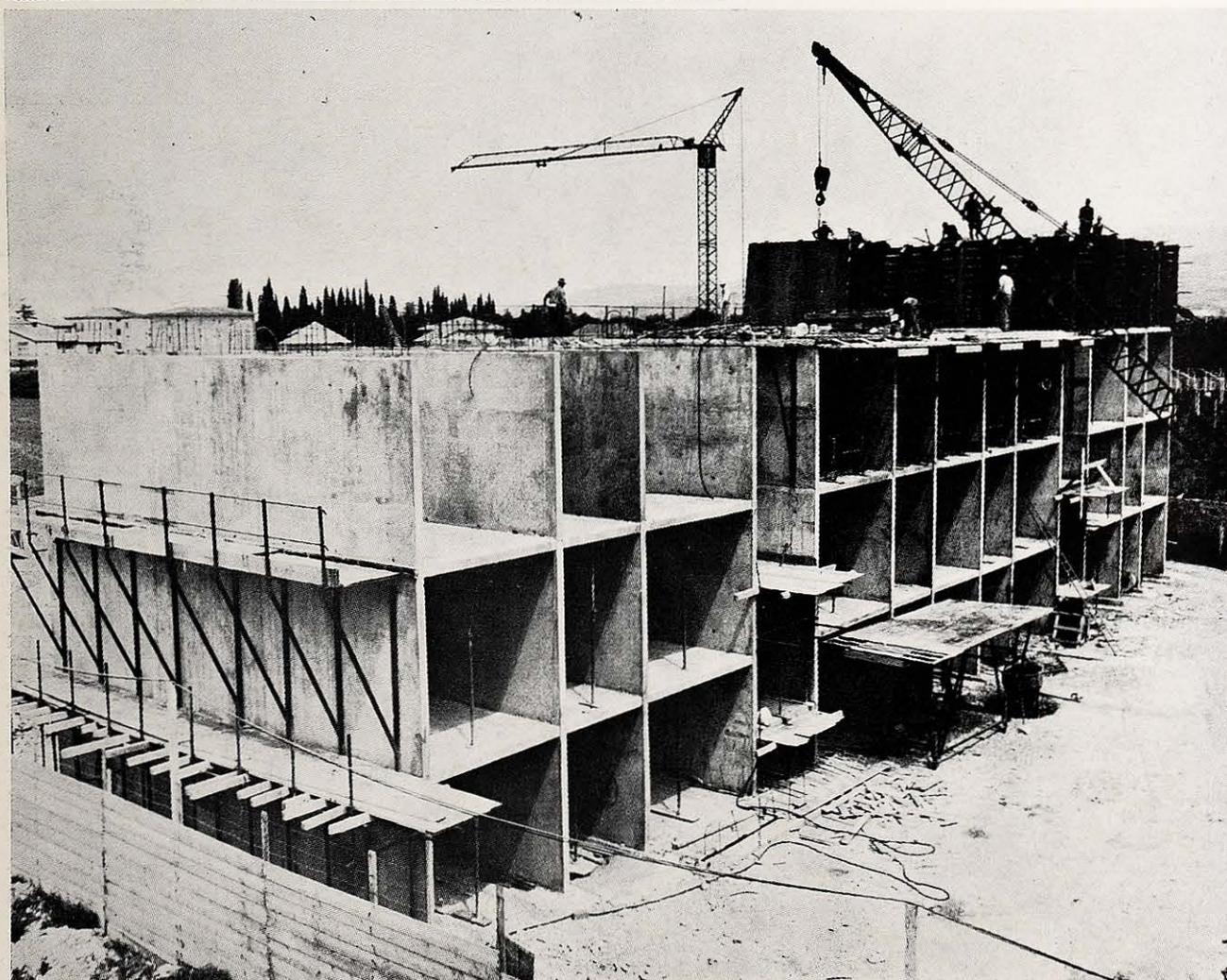
Ne sono stati costruiti a Borgo Nuovo n. 36 alloggi suddivisi in tre fabbricati per un totale di 102 vani; a Porto San Pancrazio n. 24 alloggi per un totale di 72 vani; a Quinzano n. 16 alloggi per un totale di 56 vani e ad Avesa n. 12 alloggi per un totale di 42 vani.

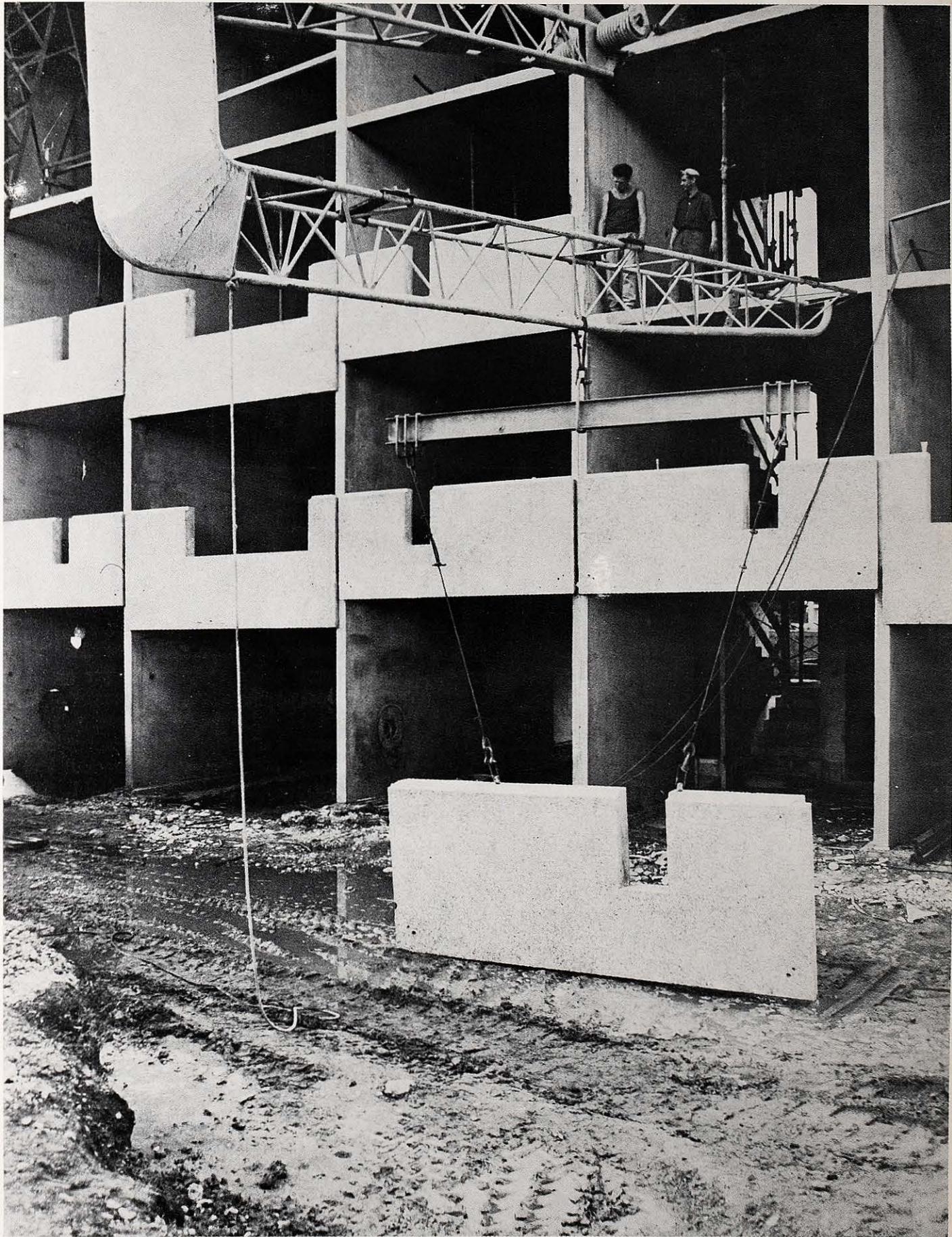
Oltre che dei normali servizi e cantina, sono tutti dotati di impianto di riscaldamento centralizzato.

Anche i canoni di affitto si possono dire senz'altro competitivi; per gli appartamenti di due vani + cucinino e cantina, il canone mensile è di L. 10.000; per gli appartamenti di tre vani + cucinino e cantina è di L. 13.500 e per gli alloggi più grandi (quattro vani + cucinino e cantina) è di L. 17.500.



Il sistema della industrializzazione nella costruzione dei nuovi alloggi a Borgo Nuovo, S. Pancrazio, Quinzano ed Avesa, ha consentito una riduzione dei costi e di conseguenza dei canoni d'affitto che risultano inferiori del 30-40% rispetto agli affitti dei privati. Nelle foto: alcune fasi di lavorazione nella costruzione delle case con il sistema industrializzato che si basa sulla prefabbricazione.







Alloggi di tipo tradizionale costruiti a: Borgo Nuovo (30); Poiano (12); Quinto (14); Marzana (12) e Ponte Florio (13) per un totale di 206 vani e una spesa di oltre 250 milioni.

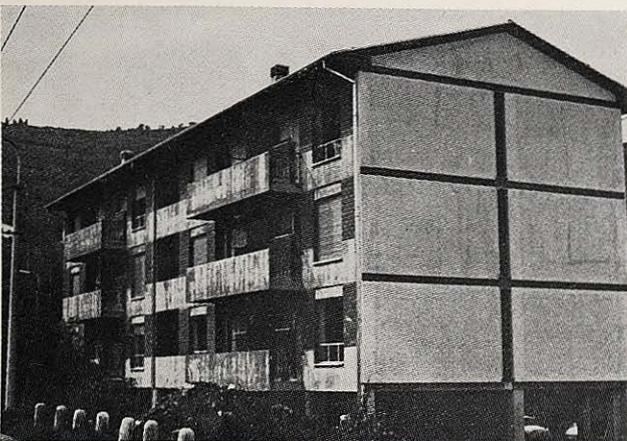
Secondo intervento

Il secondo intervento nel settore dell'edilizia popolare, finanziato con un ulteriore conferimento di capitale di dotazione si è concretato con la costruzione di 102 alloggi così distribuiti: n. 30 a Borgo Nuovo, n. 12 a Poiano, n. 14 a Quinto, n. 12 a Marzana, n. 13 a Ponte Florio, n. 4 a Novaglie, n. 4 a Nesente, n. 4 a S. Maria in Stelle e n. 12 a Mizzole. Si tratta di 8 fabbricati per un totale di 284 vani che sono venuti a costare L. 361 milioni.

Anche questi alloggi sono dotati di tutti i servizi e dell'impianto di riscaldamento centralizzato. No-

nostante l'aumento dei costi di costruzione verificatisi in questi ultimi tempi anche per questi alloggi i canoni di affitto sono stati contenuti entro limiti accessibili anche alle famiglie meno abbienti: per gli appartamenti più piccoli il canone mensile è di L. 11.000; per gli appartamenti medi è di L. 15.000 e per gli appartamenti grandi è di L. 20.000. al mese.

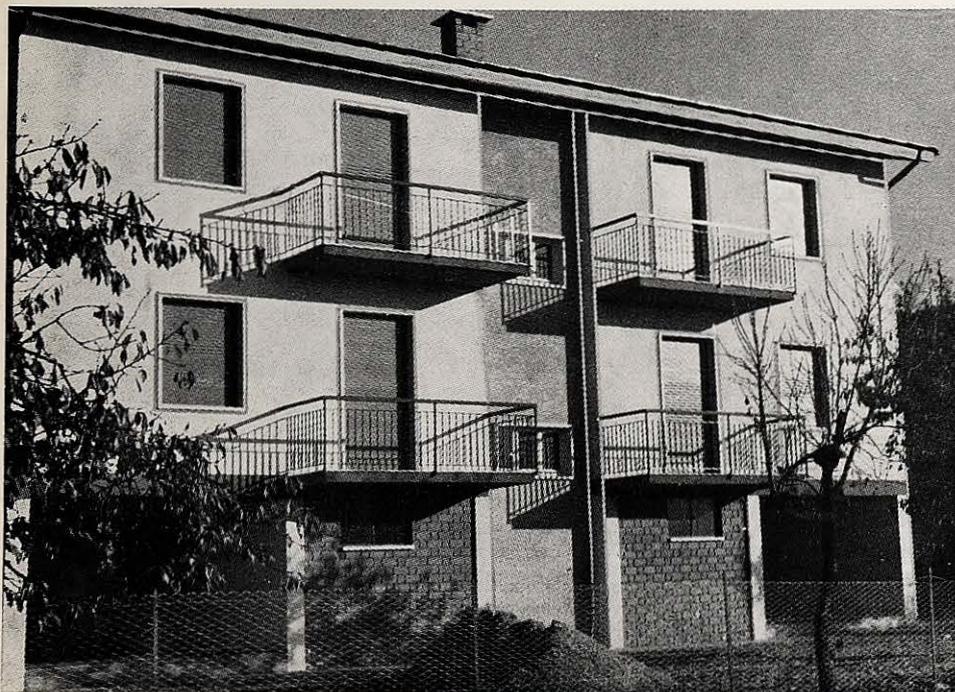
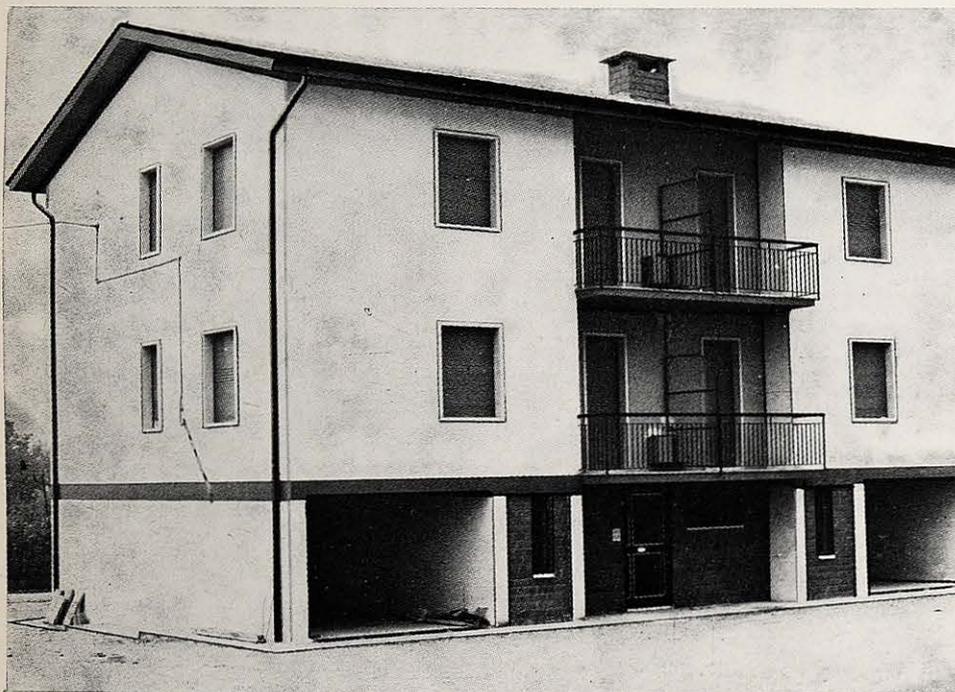
Merita inoltre ricordare che per le famiglie più bisognose il Comune concede i buoni affitto che comportano una riduzione fino al 40% del canone fissato.





Sopra: Due fabbricati costruiti a Marzana e Ponte Florio. Sotto: Il Presidente dell'A. G. E. C. Arch. Libero Cecchini conversa con un gruppo di assegnatari durante la cerimonia per la consegna delle chiavi fatta dal Sindaco.





Nuovi alloggi per le frazioni di Novaglie, Nesente, S. Maria in Stelle e Mizzole. L'A. G. E. C. ha ritenuto doveroso intervenire anche nelle zone periferiche del Comune con la costruzione di piccoli fabbricati, dove più urgente era la necessità di nuovi alloggi. I progetti sono stati studiati in modo che le nuove case possano inserirsi nel contesto urbanistico delle varie zone, senza distinguersi come edilizia di « rango inferiore », che in passato veniva attribuito alle case popolari.

Alloggi per persone anziane

È questo un problema affrontato in Italia per la prima volta dalla nostra Azienda e preso in considerazione poi da altri enti tra i quali l'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano.

Il problema degli anziani è un problema umano e sociale. Molto spesso la società e gli stessi figli si dimenticano di loro costringendoli a passare gli ultimi anni della vita lontani dai luoghi in cui sono



nati e vissuti, in case inadatte e spesso nei ricoveri. È uno dei tristi aspetti della società industriale.

Nel vecchio mondo patriarcale, nella società contadina soprattutto, i vecchi avevano un loro posto ben definito e una loro funzione: il nucleo familiare continuava ad essere unito, i figli prendevano il posto dei padri, naturalmente, ed i giovanissimi, i nipoti, completavano l'ambiente in cui l'esperienza dell'uomo e della donna ormai avanti negli anni trovava rispetto, ascolto e guida.

I tempi nuovi, e il fenomeno travolgente dell'ur-

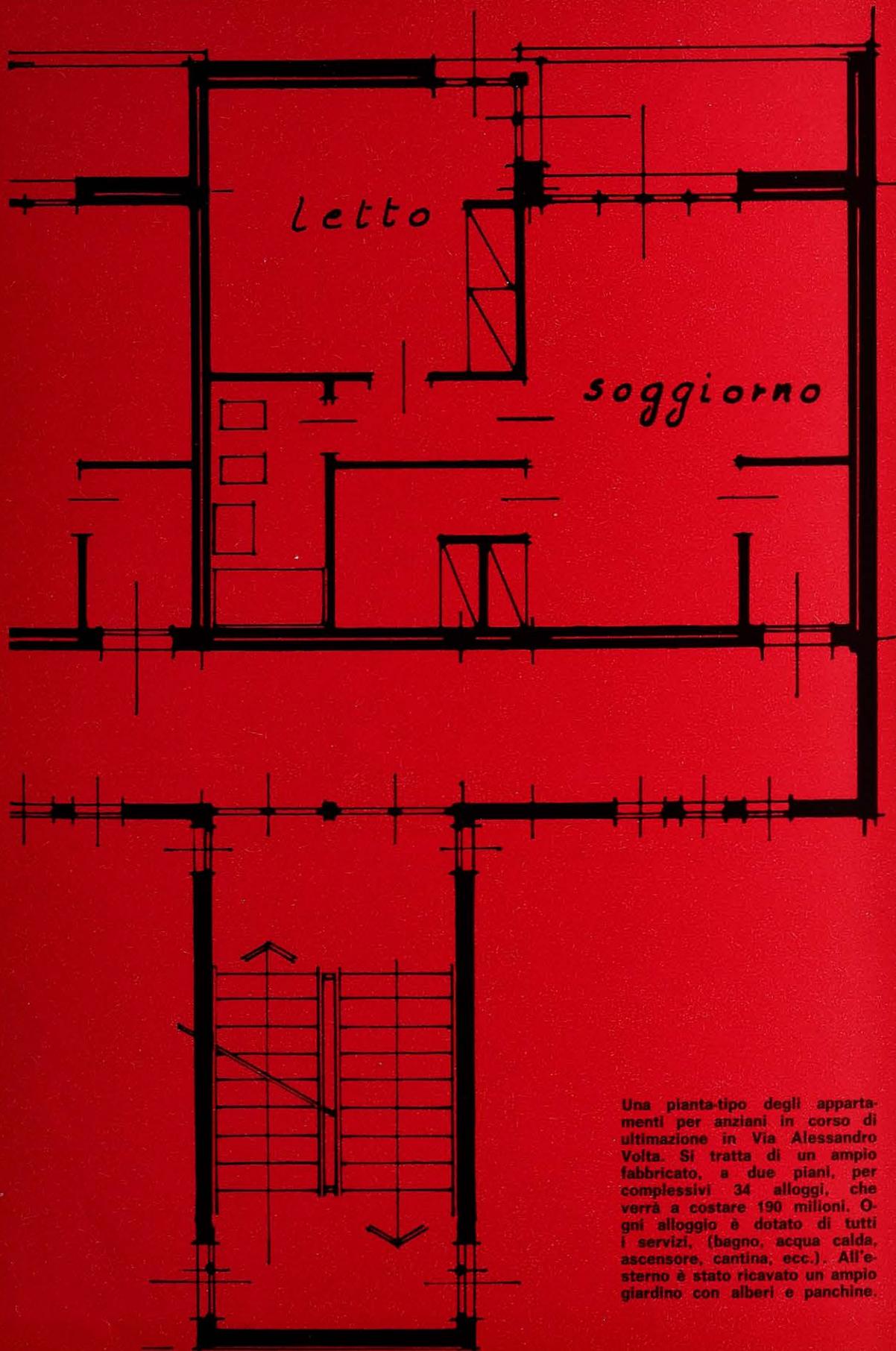
banesimo, hanno modificato radicalmente il sistema di vita: i figli si sposano e vanno ad abitare in alloggi appena sufficienti alla nuova famiglia e così i vecchi rimangono soli e un triste destino attende molti di loro.

Per questo la Commissione Amministratrice dell'A.G.E.C. ha deciso di realizzare nei vari quartieri delle « Case albergo per anziani » che consentono a queste persone di continuare a vivere in alloggi confortevoli, nelle zone in cui sono vissuti per tanti anni, vicino ai parenti, agli amici, alle strutture

Il Sindaco **Avv. Gozzi** mentre parla durante la cerimonia della inaugurazione dei nuovi alloggi per anziani in **Via N. Mazza**.







Una pianta-tipo degli appartamenti per anziani in corso di ultimazione in Via Alessandro Volta. Si tratta di un ampio fabbricato, a due piani, per complessivi 34 alloggi, che verrà a costare 190 milioni. Ogni alloggio è dotato di tutti i servizi, (bagno, acqua calda, ascensore, cantina, ecc.). All'esterno è stato ricavato un ampio giardino con alberi e panchine.

sociali, in mezzo ad una comunità viva che possa rendere meno triste la vecchiaia,

L'A.G.E.C. ha avviato a soluzione il problema ristrutturando prima il fabbricato di Via Massimo d'Azeglio 27-29 e poi costruendo nuovi alloggi per anziani in Via Nicola Mazza, in Borgo Roma e in Via Alessandro Volta.

Le difficoltà furono molte, soprattutto all'inizio, ma ora si può dire che anche questa iniziativa ha avuto pieno successo e che su questa strada si dovrà continuare anche nel futuro, con la costruzione di nuovi alloggi « minimi », soprattutto nei quartieri più popolari.

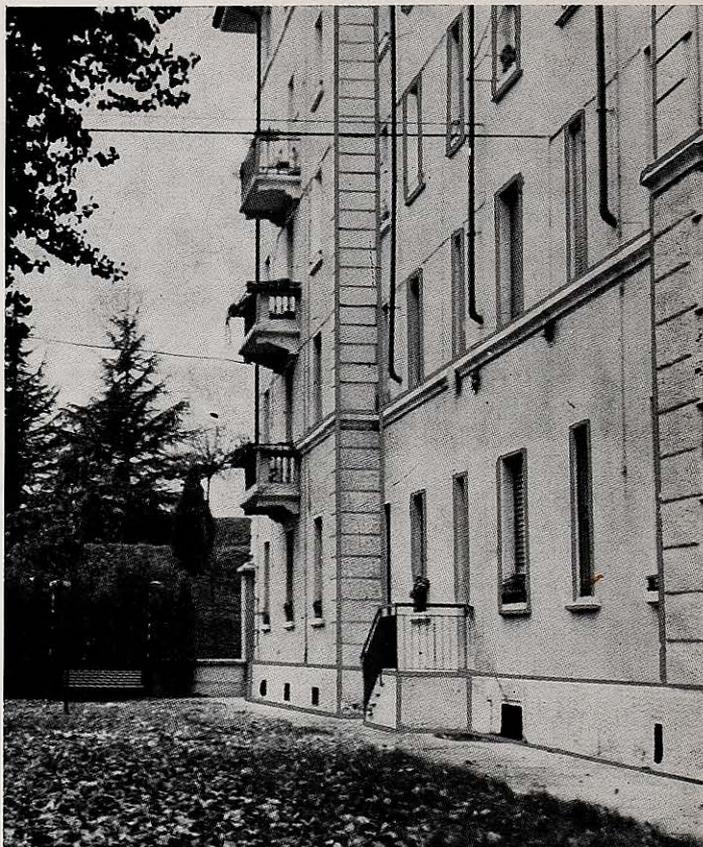
Gli alloggi per anziani sono stati realizzati con criteri moderni: sono piccoli ma sufficienti; ognuno è dotato di tutti i servizi moderni (bagno, riscaldamento, acqua calda ecc.). Dove è stato possibile è stato realizzato un balcone in modo che, soprattutto le persone inferme, possano passare qualche ora all'aria aperta.

Ogni fabbricato è dotato di più ascensori. Al piano terra sono state ricavate delle sale di ritrovo con televisore dove gli ospiti si riuniscono per trascorrere in compagnia alcune ore della giornata o per assistere ai programmi televisivi.

In ogni fabbricato è stato istituito un servizio di portineria e di assistenza sanitaria e all'esterno è stato realizzato un giardino con alberi e panchine. Si è cercato insomma di realizzare degli alloggi confortevoli che non abbiano nemmeno lontanamente la parvenza di pensionati o ricoveri.

Finora sono stati costruiti complessivamente 130 appartamenti dei quali 40 nella zona di San Bernardino (Via Massimo d'Azeglio); 40 in Via Nicola Mazza e 16 in Borgo Roma (Via Volturmo). I rimanenti 34 saranno pronti tra poche settimane in Via A. Volta.

La realizzazione di questo tipo di alloggi comporta, come è facilmente comprensibile, dei costi notevoli per cui sarà necessario studiare un nuovo piano di intervento del Comune che acconsenta degli affitti modesti, tenendo presente che gli inquilini sono in genere pensionati dell'I.N.P.S. e che molti di essi se non ci fossero questi alloggi chiederebbero il ricovero in Istituti a carico del Comune. Bisognerà pertanto o elevare il valore del buono-affitto o far sí che il Comune finanzi direttamente questo tipo di costruzioni.



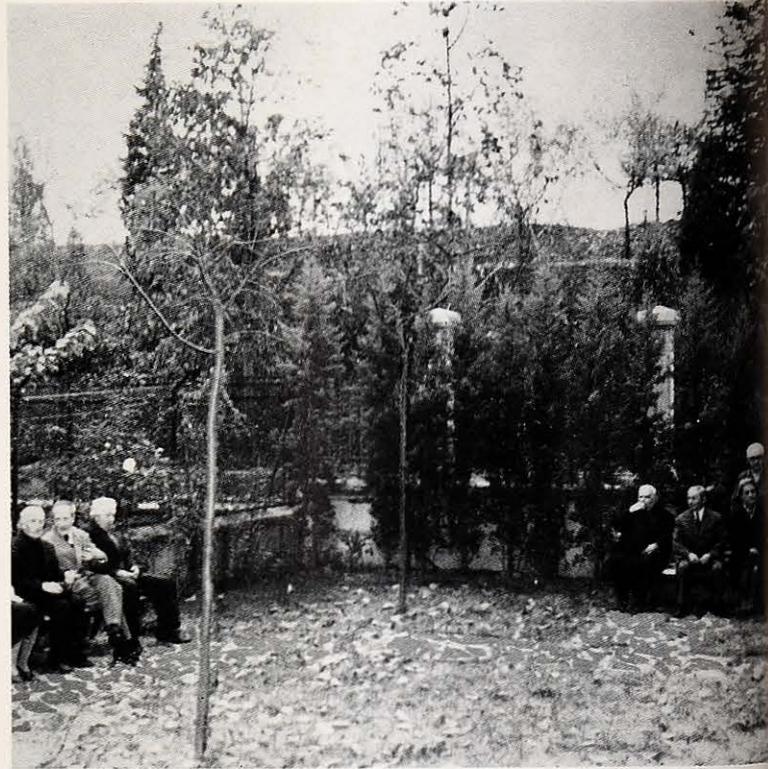
Cortile sistemato a giardino nel retro del fabbricato di Via Massimo d'Azeglio, 27-29, dove sono stati ricavati 40 alloggi per anziani ristrutturando un vecchio edificio.

Una veduta dell'ex caserma Emanuele Filiberto di Via N. Mazza, ristrutturata dall'A. G. E. C. dove sono stati ricavati 40 appartamenti per anziani con una spesa di 110 milioni.



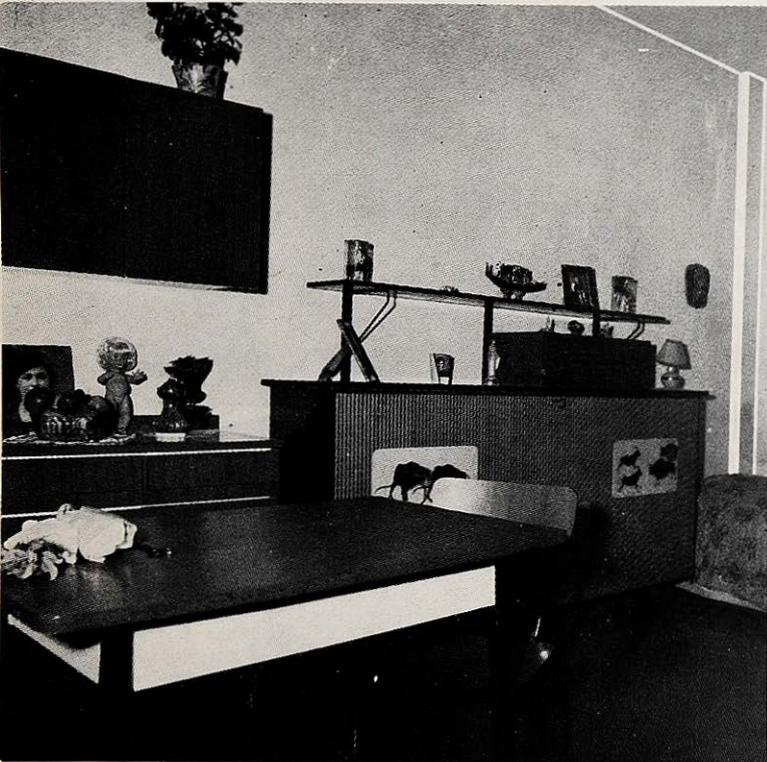


La nuova casa per anziani costruita in Via Volturmo (Borgo Roma) con sedici appartamenti e un ampio giardino.



Il giardino della casa per anziani di via M. d'Azeglio dove, nella bella stagione, gli inquilini trascorrono qualche ora.

L'interno di uno dei quaranta alloggi minimi ricavati nell'ex caserma Emanuele Filiberto di Via Nicola Mazza.



Gli inquilini delle case per anziani passano il tempo libero nelle sale-ritrovo realizzate in ogni nuovo edificio.





Nuovo villaggio "Achille Forti" in borgo Roma

L'Amministrazione della Fondazione « Achille Forti » ha messo a disposizione dell'Azienda una somma considerevole, ricavata dalla vendita di alcuni immobili, con la quale è stato possibile iniziare la realizzazione di un moderno Villaggio nella zona di via S. Giacomo, nei pressi del nuovo Ospedale di Borgo Roma.

Dei 192 alloggi previsti dal piano, 72 sono già stati costruiti ed oggi sono occupati dagli assegnatari. Per gli altri 120, previsti su tre edifici alti 10 piani, è in corso di perfezionamento, da parte dell'autorità tutoria, la pratica per l'appalto.

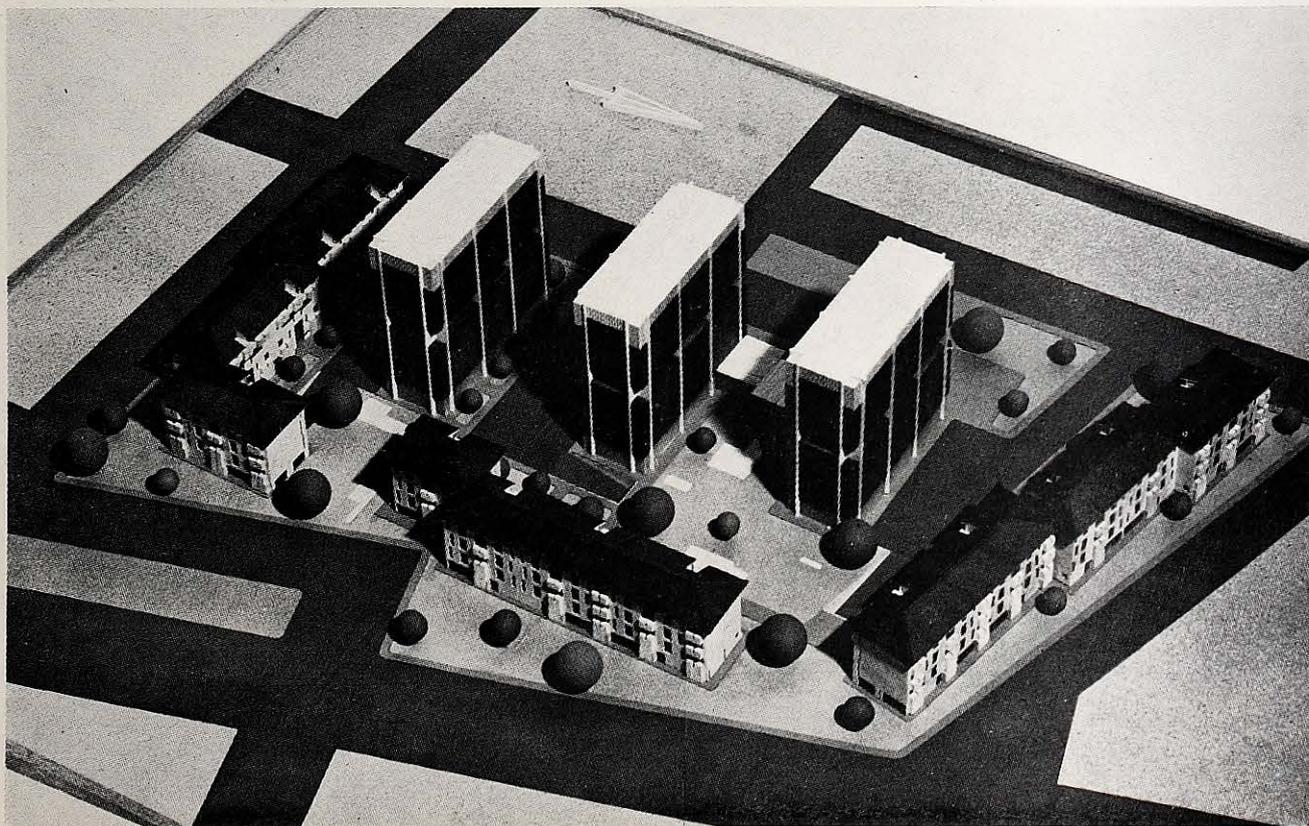
L'impostazione data al nuovo quartiere tende ad una riqualificazione urbanistica della zona che, attraverso la immissione di una moderna e razionale tipologia edilizia a carattere intensivo, ponga la premessa per un nuovo assetto edilizio e per il futuro sviluppo di tutto il quartiere di Borgo Roma.

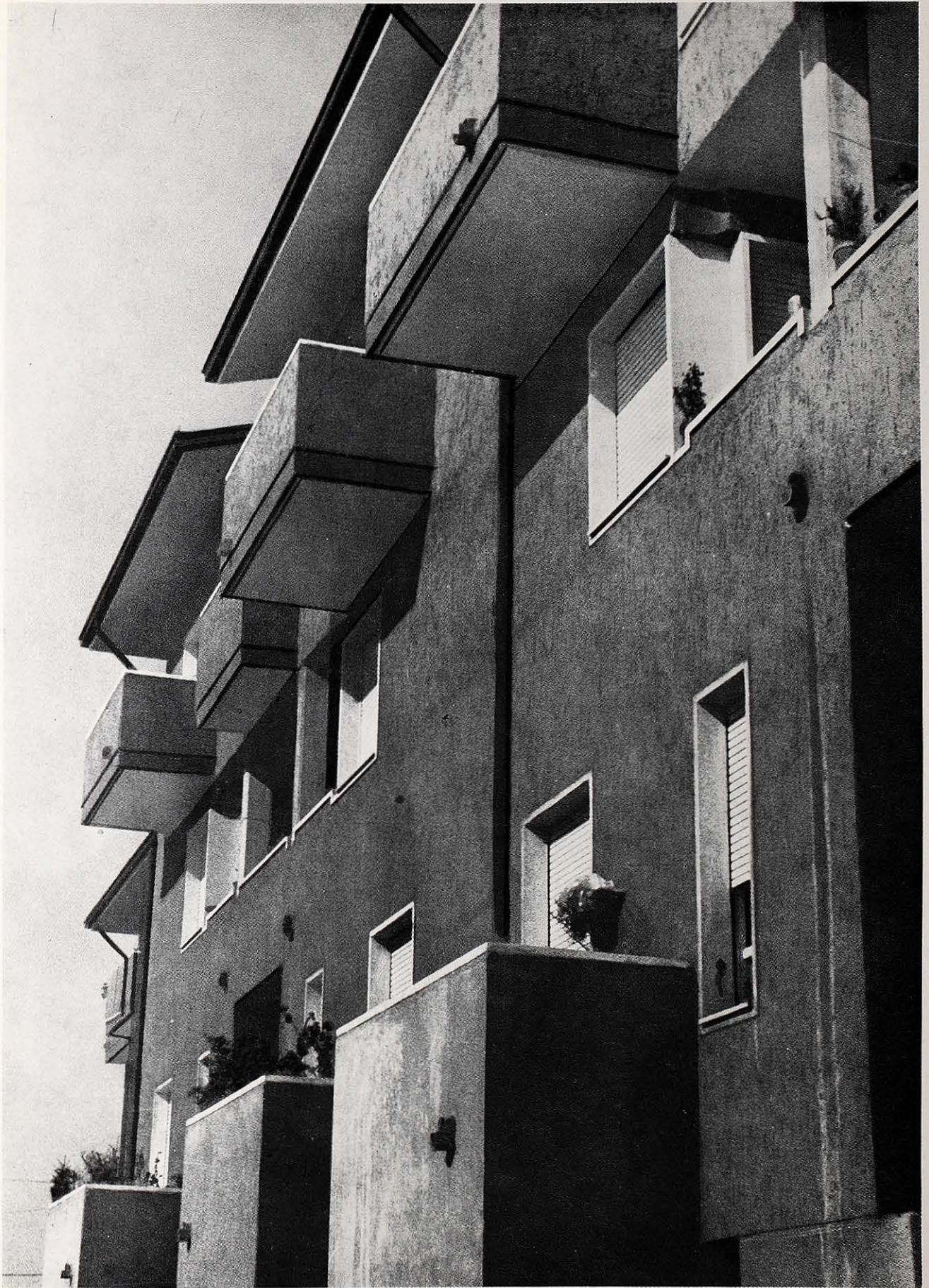
Si ritiene che l'inserimento nel nuovo quartiere di edifici multipiani a torre, superi i tradizionali schemi adottati negli ultimi vent'anni per l'edilizia popolare dagli enti pubblici, e ponga le iniziative di questo settore su un livello che altri paesi hanno già acquisito e nel quale anzi possono vantare una lunga esperienza.

La soluzione « a torre » degli edifici risolve pure il problema della utilizzazione dello spazio disponibile che risulta abbastanza ristretto. Essa consente inoltre una concentrazione di determinati servizi, non ultimo quello dei parcheggi, che troveranno posto sotto il livello del terreno, eliminando così il traffico veicolare in superficie.

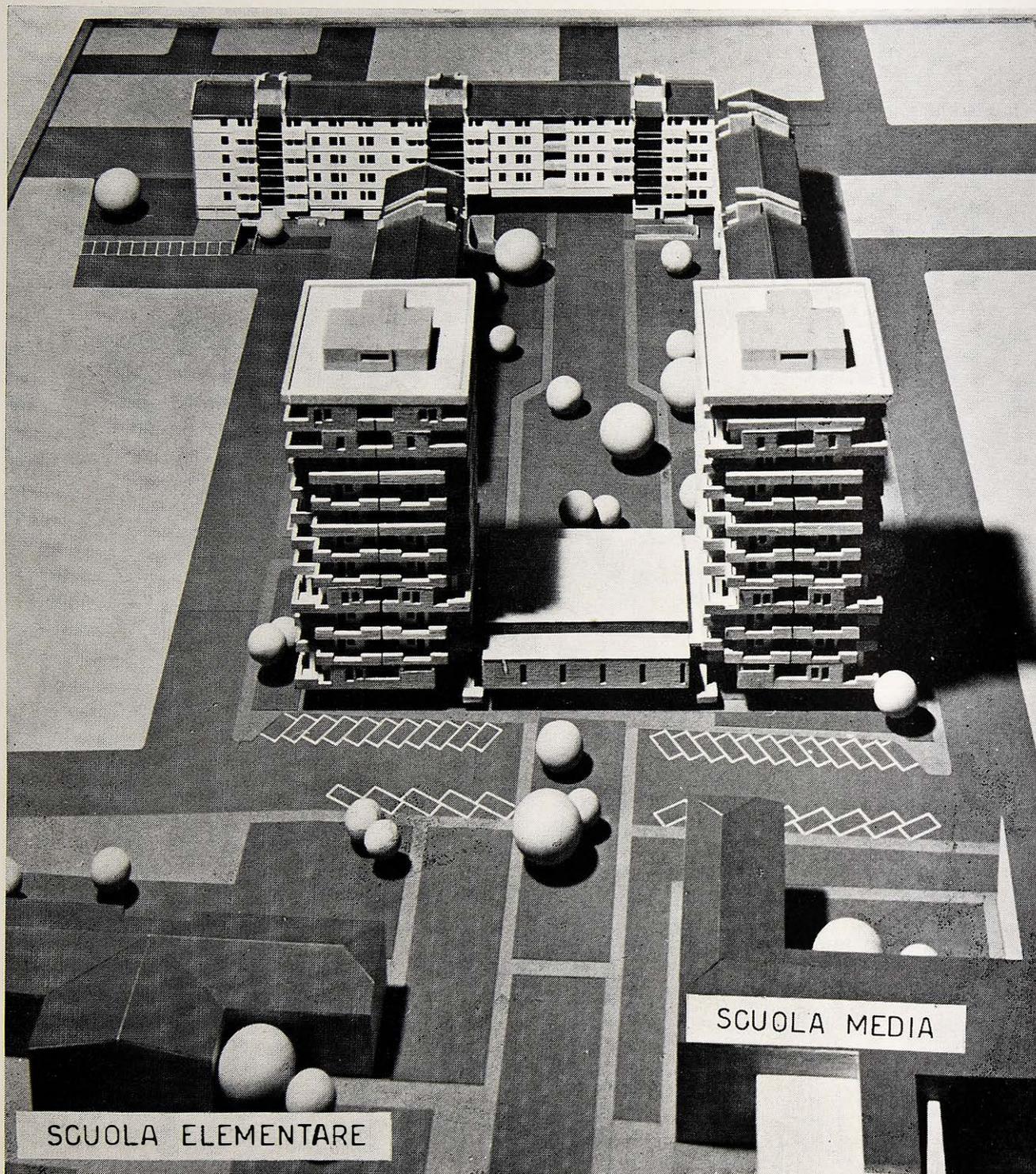
Un'altra costruzione finanziata dalla Fondazione « Achille Forti » è stata realizzata a Quinto di Valpantena, dove è stato costruito un edificio con 12 alloggi, consegnati agli assegnatari negli ultimi giorni del novembre 1970.

Plastico del nuovo villaggio « Achille Forti » di Borgo Roma. Nella foto a destra: alloggi costruiti in Via dei Grolli.





Le "due torri" di borgo Milano - "zona 167"



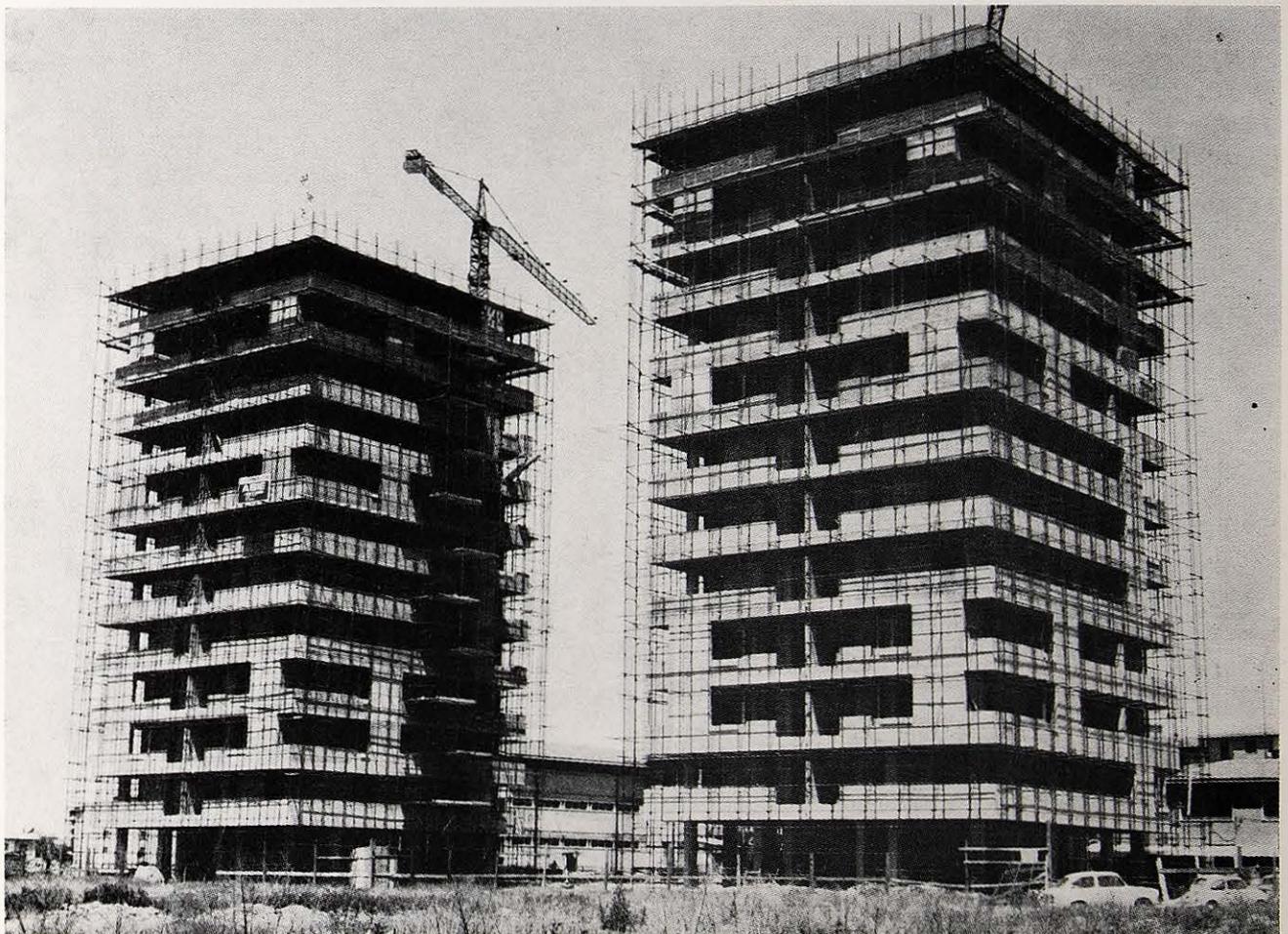
È stato un esperimento rischioso e pieno di incognite, anch'esso pienamente riuscito. Pensiamo che potrà essere ripetuto nel tempo perché questa forma di intervento potrebbe costituire uno dei punti principali dell'attività dell'A.G.E.C.

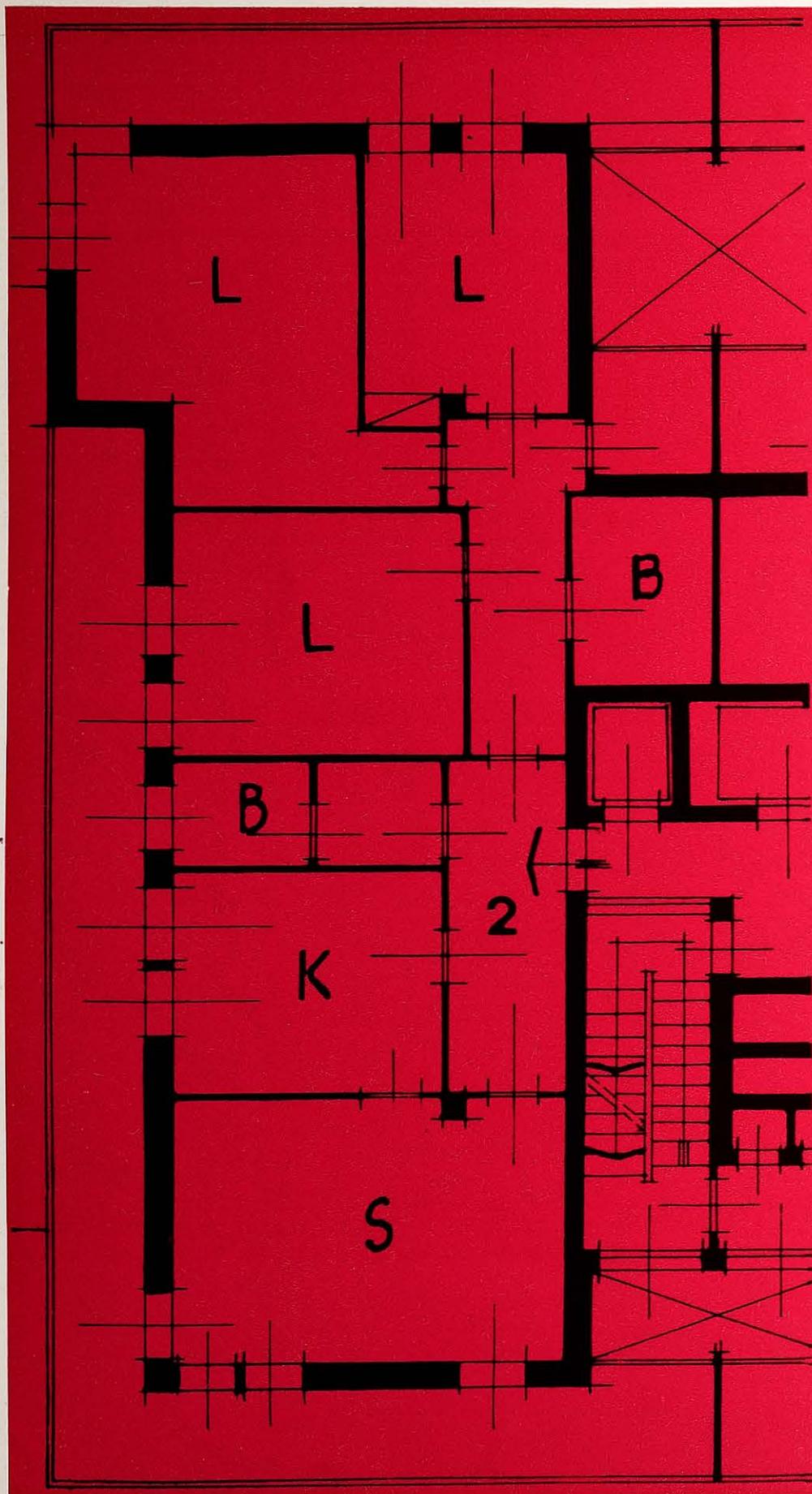
L'idea di questo intervento è nata dalla continua richiesta di case a riscatto presentate all'AGEC da cittadini che disponendo di un reddito sicuro desideravano acquistare un appartamento.

L'A.G.E.C. ha così provveduto a predisporre un progetto per la costruzione di 54 alloggi, disposti su due torri alte dieci piani, inserite in una zona dove era già previsto un intervento della GESCAL.

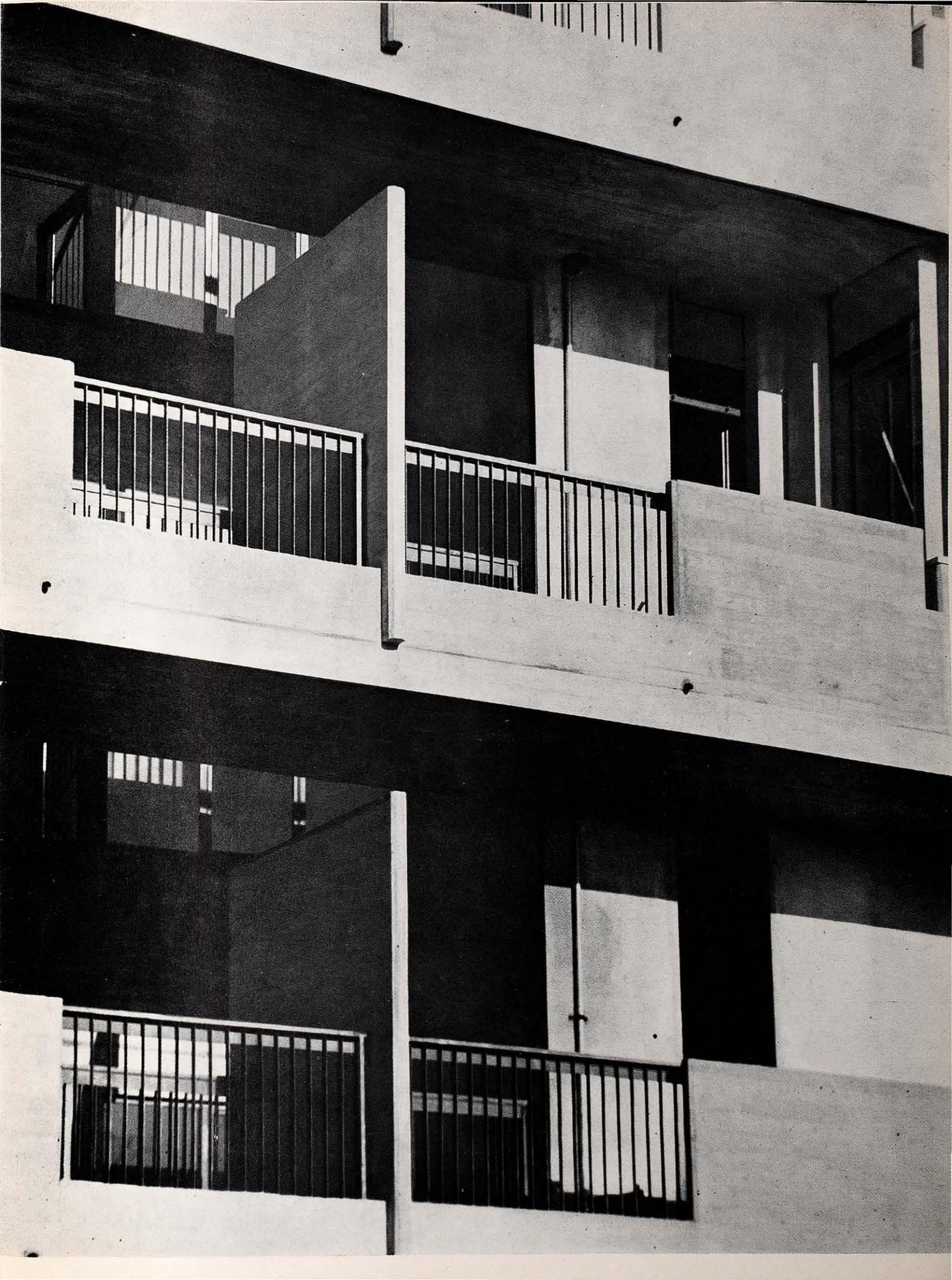
La costruzione è sorta senza alcun onere per la Amministrazione Comunale. L'Istituto di Credito Fondiario delle Venezie, in applicazione della legge 1 - XI - 65 n. 1179, ha messo a disposizione una somma di 350 milioni cui vanno aggiunti gli acconti versati dai singoli assegnatari. I rapporti giuridici tra assegnatari, ente mutuante ed azienda sono stati risolti in modo egregio. La costruzione è ormai terminata con piena soddisfazione di tutti e soprattutto dei proprietari che hanno avuto un notevole vantaggio economico.

Nuovi alloggi a riscatto nel piano di zona della 167 di Borgo Milano dove già esistono i servizi essenziali. I due fabbricati a torre, ormai in fase di ultimazione, sono stati realizzati con il finanziamento di 350 milioni concesso dall'Istituto di Credito Fondiario delle Venezie in base alla legge n. 1179, completato con il concorso degli assegnatari.





La pianta di un appartamento delle « Due Torri » di Borgo Milano. La sistemazione dell'alloggio e la utilizzazione degli spazi sono state concordate con la diretta partecipazione degli assegnatari, istaurando così un rapporto nuovo tra l'A GEC e i futuri proprietari. Nella foto della pagina accanto: un particolare degli ampi balconi che completano tutti gli alloggi.





Case a riscatto

In questo settore la Commissione Amministratrice dell'Azienda ha portato a termine la costruzione di 12 alloggi in Viale del Commercio e di altri 13 alloggi in Via Archimede.

Si è completato così il piano predisposto dalla precedente Commissione e per la cui realizzazione l'Amministrazione Comunale aveva concesso un contributo del 2% annuo, sul tasso del mutuo necessario alla costruzione dell'alloggio.

È un settore questo al quale a nostro giudizio, dovrà essere dato maggiore impulso.



Ristrutturazione di vecchi alloggi

Del vasto patrimonio edilizio amministrato dall'A.G.E.C. fanno parte anche un gruppo di alloggi costruiti con ben determinati obiettivi, in un momento storico ben definito durante il quale era necessario dare comunque un tetto, con la massima urgenza, a famiglie di modestissime condizioni economiche che si trovavano senza casa. È stato questo un fenomeno generale manifestatosi durante o subito dopo l'ultima guerra e che a Verona ha avuto il suo sbocco con l'adattamento della caserma « Emanuele Filiberto » di Via Nicola Mazza e la costruzione, a Borgo Nuovo, delle « Case di passaggio ».

La Commissione Amministratrice dell'Azienda ha ritenuto che sia giunto il momento di intervenire anche in questo settore, pur riconoscendo che il problema non era di facile soluzione.

Dopo un'indagine condotta sul piano tecnico sono state adottate delle soluzioni che alla fine hanno trovato il consenso di tutti.



Case a riscatto costruite in Via Pigafetta, Via Archimede, Via Udine e in Viale del Commercio. In queste costruzioni il Comune ha concesso agli assegnatari un contributo costante annuo del 2% per la durata del mutuo.

Borgo Nuovo

Le case comunali di questo popoloso quartiere si possono suddividere in tre gruppi: le case « Dall'Oca » e le case « Ultrapopolari » costruite prima della guerra; quelle di « passaggio » e gli appartamenti nuovi, costruiti negli ultimi anni.

Per le « Case dall'Oca » l'Amministrazione dell'Azienda è del parere che non valga la pena di sistemarle, ma propone che ne venga programmato l'abbattimento per consentire la destinazione delle aree a servizi collettivi da inserire in un contesto urbanistico comprendente le aree della « 167 » e quelle del piano particolareggiato in modo da ottenere un quartiere organico e rinnovato.

Per le « Case di passaggio » invece è stato attuato un piano di ristrutturazione che ha eliminato gli inconvenienti più gravi. Sono state allargate le famiglie più sacrificate; sono state costruite delle scale interne per eliminare il passaggio per l'accesso in comune a più appartamenti dallo stesso ballatoio; sono stati sistemati ed ampliati dove è stato possibile i servizi igienico-sanitari; in una parola si sono resi gli alloggi più confortevoli. Questa iniziativa ha incontrato l'appoggio degli inquilini.

Per le « ultrapopolari » è stato deciso, e già si è iniziato, ad installare ex novo dei servizi igienico-sanitari, oltre ad altri lavori di miglioria, per una spesa preventivata di 24 milioni.

Caserma E. Filiberto

Data la sua posizione nel cuore di un quartiere, Veronetta, che ha bisogno di case, la Commissione dell'A.G.E.C. ha ritenuto opportuno ristrutturare una prima metà ricavandone degli appartamenti minimi per anziani. I vincoli posti dalla Soprintendenza hanno reso il lavoro più difficile e più delicato, ma ora si può dire che il problema è stato opportunamente risolto. Si è riusciti a ristrutturare un vecchio edificio, conservandone le linee architettoniche, ricavando degli alloggi confortevoli. Anche la spesa prevista non è stata superata. Ora si tratterà di affrontare la ristrutturazione della seconda parte della caserma.

Via 4 Spade

Anche questo edificio, di proprietà della Fondazione « Forti », presentava notevoli carenze sia dal punto di vista della statica che da quello igienico-sanitario.

L'amministrazione dell'Azienda, dopo uno studio accurato anche per dare un esempio ad altri cittadini proprietari di alloggi nel cuore della città, ha iniziato un'opera di ristrutturazione che è durata oltre un anno. Sono stati ricavati degli appartamenti e due grandi saloni affittati per uffici.

Anche qui è stato necessario modificare il progetto iniziale per conservare alcune strutture venute alla luce durante i lavori. La rendita della casa ristrutturata compensa la somma spesa.

Cessione alloggi a riscatto

Nella delibera contenente le provvidenze edilizie approvata dal Consiglio Comunale di Verona nella seduta del 2 luglio 1965, l'A.G.E.C. veniva chiamata a svolgere nel quadro del programma pluriennale « compiti di rinnovamento del patrimonio edilizio del Comune », al cui finanziamento si sarebbe provveduto col ricavato della cessione degli alloggi comunali.

L'Amministrazione dell'A.G.E.C. ha subito provveduto a svolgere un'inchiesta tra gli inquilini e, visto che circa l'80% era favorevole al riscatto, ha iniziato, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, le pratiche necessarie. Finora un centinaio di famiglie hanno firmato il contratto ed altrettante lo potranno fare quanto prima.

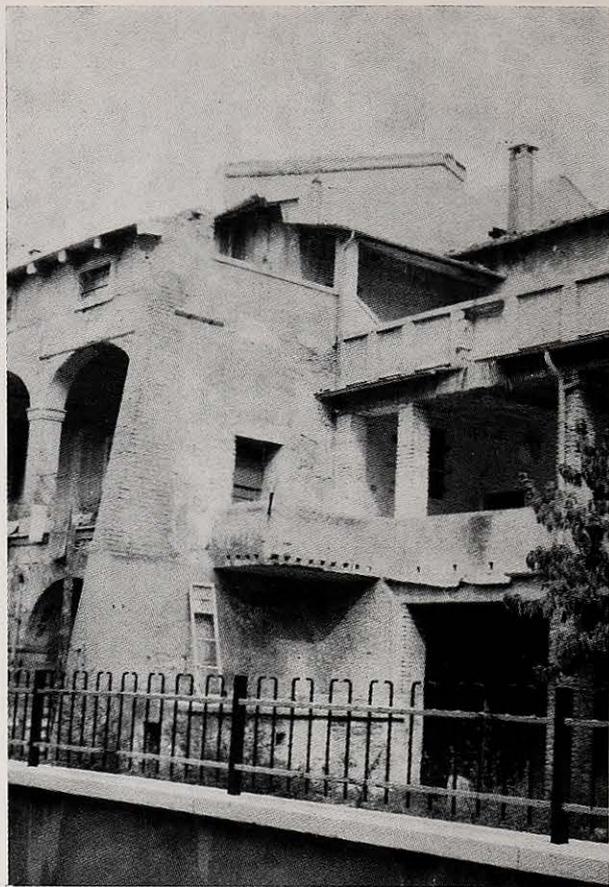
Questa operazione ha un suo significato anche sul piano sociale. Chi ha beneficiato per tanto tempo di un alloggio a fitto politico, riscattandolo, versa al Comune dei soldi che possono essere utilizzati per costruire altre case da dare ad altri cittadini che ne hanno bisogno. Ciò consentirà inoltre all'AGEC di diminuire le spese di manutenzione che stanno diventando sempre più gravose.



Restauro integrativo di una parte della caserma « Emanuele Filiberto » in Via Nicola Mazza dove sono stati messi in luce ed esaltati gli elementi architettonici più antichi e caratteristici della vecchia costruzione medioevale.



Il lavoro di restauro è stato lungo e laborioso e il risultato più che soddisfacente. L'intervento dell'A.G.E.C. in questo caso vuole dimostrare che nonostante i limiti imposti è stato possibile ricavare degli alloggi confortevoli.



Ristrutturazione amministrativa dell'azienda

È un settore importante che non è stato trascurato dalla Commissione Amministratrice anche se i risultati finora conseguiti sono inferiori alle aspettative. In particolare è stato provveduto:

- a) alla formazione di condomini autonomi, casa per casa, in tutti gli edifici a riscatto. Tali condomini dovranno provvedere alla normale amministrazione ed alla manutenzione degli stabili mantenendo i rapporti con l'A.G.E.C. attraverso il proprio amministratore;
- b) a predisporre dei progetti chiedendone il relativo finanziamento al Comune, per la sistemazione dei cortili nei rioni di S. Bernardino, S. Pancrazio, Borgo Roma e nelle varie frazioni dove sono state costruite case popolari;

- c) alla risistemazione degli appartamenti in base al numero degli occupanti e con l'adeguamento dei canoni. Per questo è stata chiesta anche la collaborazione degli inquilini, tuttavia senza risultati apprezzabili. È stato necessario in alcuni casi agire di forza, il che ha notevolmente rallentato l'esecuzione dei piani.

Per l'adeguamento dei canoni si è cercato di intervenire nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni di legge. Certo che questo è un problema che va visto anche sul piano politico: bisognerebbe che le case popolari fossero lasciate fuori dal « blocco dei fitti »;

- d) allo studio di un nuovo « regolamento amministrativo tra gli inquilini » che ha lo scopo di creare, anche nelle case date in locazione semplice, dei condomini, onde responsabilizzare maggiormente ogni inquilino e fare in modo che prenda coscienza di essere non solo il firmatario di un contratto di locazione, ma anche il controllore responsabile, come è in realtà, di un pubblico servizio;

- e) a prendere in considerazione la necessità di creare un nuovo contratto-tipo di locazione che metta in evidenza la funzione pubblica dell'Azienda, obbligando gli inquilini a lasciare l'alloggio quando vengono a cessare le condizioni per le quali l'hanno avuto (allorché ad esempio per la diminuzione del numero dei componenti la fa-

Uno squarcio del giardino realizzato in Via Volturno. L'Azienda ha iniziato uno studio per creare nei vari rioni dove ci sono case popolari delle zone di verde del quale gli abitanti sentono sempre più il bisogno.



Il giardino di Borgo Roma, ricavato in un'area prima adibita a cortile per il vecchio nucleo di case popolari, ha voluto essere anche un esperimento per l'accostamento degli anziani ai più giovani abitanti delle altre case popolari onde creare un'armonia più vivace di coesistenza fra le diverse generazioni. Casa e giardino per anziani sono circondate dai complessi costruiti da oltre cinquant'anni.



miglia, l'alloggio diventa sproporzionato al bisogno; quando l'aumento del reddito del conduttore renda ingiustificabile la sua permanenza in una casa popolare, ecc.). Inoltre è necessario far presente all'inquilino che egli è tenuto, per legge, all'ordinaria manutenzione e che al rilascio dovrà consegnare l'appartamento nelle condizioni in cui l'ha ricevuto.

Spesso succede che le spese di riatto di un appartamento vengono coperte con lunghi periodi di locazione;

- f) ad instaurare dei rapporti più stretti tra inquilini ed Azienda in modo da favorire una più naturale convivenza, e far capire la funzione pubblica dell'Azienda.

Per questo è necessario creare un ufficio che mantenga i rapporti con gli inquilini. L'impiegato addetto, al mattino potrebbe rimanere in ufficio per dare ai cittadini che vengono allo sportello tutte le indicazioni richieste. Nel pomeriggio potrebbe visitare i vari quartieri per assumere informazioni, per controllare lo stato degli alloggi, ecc.

Proposte per il futuro

Pur lasciando all'Amministrazione Comunale ed alla nuova Commissione Amministratrice stabilire i compiti cui dovrà attendere in futuro l'A.G.E.C., alla luce dell'esperienza acquisita, ci permettiamo mettere in evidenza alcuni fatti che possono servire di orientamento al programma futuro.

Nella relazione programmatica presentata al Consiglio Comunale dalla Giunta, si afferma che è necessario « potenziare i mezzi e le competenze dell'A.G.E.C. » per contribuire concretamente alla soluzione del problema della casa.

In particolare — a nostro avviso — sarà necessario che a tal fine:

- 1) l'Amministrazione Comunale metta a disposizione i fondi occorrenti per un massiccio intervento tenendo presente che nell'ultimo quinquennio le domande di alloggio presentate sono state 3.529 e che quelle accolte furono soltanto 889. Tra

le nuove costruzioni un posto preminente dovranno avere le « case per anziani ».

- 2) vengano accelerate le pratiche per la cessione, agli inquilini che li occupano, dei vecchi alloggi. I proventi di tale operazione potrebbero essere reimpiegati per contrarre dei mutui « ad hoc », per nuove costruzioni.
- 3) trovi sviluppo l'intervento dell'Ente pubblico sulle aree per l'edilizia economico-popolare vincolate in base alla « legge 167 », affidando all'A.G.E.C. il compito di coordinare i vari interventi.

In particolare l'A.G.E.C. dovrebbe essere un « punto di appoggio » per tutto ciò che riguarda l'informazione sulla casa. Si dovrebbe istituire un apposito ufficio per informare i cittadini delle possibilità che si hanno per ottenere una casa comunale, in affitto o a riscatto; di costruire una casa mediante cooperativa; di avere una casa attraverso la GESCAL o l'Istituto Autonomo Case Popolari.

L'A.G.E.C. dovrebbe inoltre — attraverso questo ufficio — informare i cittadini, gli enti, le cooperative sulla possibilità di reperimento, per la costruzione di case, di aree della « 167 » o di proprietà comunale; informare infine i cittadini sui tempi di costruzione delle infrastrutture da parte del Comune.

In questo modo anche l'Amministrazione Comunale potrebbe avere, attraverso la sua Azienda, un quadro sempre aggiornato delle necessità abitative e potrebbe conoscere con sicurezza l'orientamento della domanda di aree, le zone preferite e le preferenze circa la tipologia degli alloggi.

Inoltre l'A.G.E.C. potrebbe sollecitare finanziamenti da parte delle banche locali o centrali, in modo da poter realizzare, anche direttamente, la costruzione di case da cedere a riscatto sull'esempio di quanto già fatto nel caso delle « Due Torri » di borgo Milano, sempre nelle aree acquisite dalla 167.

L'A.G.E.C. infine potrebbe promuovere e coordinare la costituzione di cooperative, sollecitare direttamente o indirettamente grosse aziende industriali, pubbliche o private, a costruire, sulle aree della 167, case per i propri dipendenti mettendo a disposizione se necessario, l'esperienza acquisita nel settore.

La Commissione Amministratrice dell'A.G.E.C. ritiene che la realizzazione di questo programma darebbe all'Amministrazione Comunale la possibilità di contribuire concretamente alla soluzione del problema della casa.

RUGGERO VENTURINI

COMMISSIONE AMMINISTRATRICE

Presidente Libero CECCHINI

Membri Gastone BOCCATO
Manfredi Eduardo GASDIA
Giovanni GUERRA
Alfonso RIGHETTI
Ruggero VENTURINI
Aurelio ZAMBONI

A cura dell'Azienda Gestione Edifici Comundli - Verona
stampa stei verona - dicembre 1970

HANNO COLLABORATO ALLA REALIZZAZIONE

LOCALITA'	Progettista	Direz. lavori	Impresa	Collaudatore in c. d'opera
VIALE DEL COMMERCIO	ing. TAMANINI	ing. TAMANINI	BONACONSA	ing. TARTAGLIA
VIA ARCHIMEDE	ing. TAMANINI	ing. TAMANINI	RECCHIA A.	ing. MENNA
BORGO NUOVO, QUINZANO, S. PANCRAZIO, AVESA	ing. VOI	ing. VOI e AGECE	RAGNO	arch. RAFFANELLI
VIA N. MAZZA	arch. RUDI	arch. RUDI e AGECE	SACCOMANI	ing. BENCIOLINI
S. GIACOMO	arch. FIRULLO	arch. FIRULLO e AGECE	EDILVENETA	ing. MINGHETTI
VIA GELA, QUINTO, POIANO, MARZANA, PONTE FLORIO	Ufficio tecnico A.G.E.C.	Direzione A.G.E.C.	BROGNARA	ing. MACCARI
VIA VOLTURNO	Ufficio tecnico A.G.E.C.	Direzione A.G.E.C.	PACHERA A.	ing. CESTARI
VIA VOLTA	Ufficio tecnico A.G.E.C.	arch. TREVISAN	RECCHIA A.	ing. DELAINI
NESENTE, NOVAGLIE, S. MARIA IN STELLE	Ufficio tecnico A.G.E.C.	Direzione A.G.E.C.	COOP. CASTELLIERE	ing. LAITI
QUINTO «FORTI»	Ufficio tecnico A.G.E.C.	Direzione A.G.E.C.	COOP. CO.VE.LO	ing. CARBONARI
MIZZOLE	Ufficio tecnico A.G.E.C.	Direzione A.G.E.C.	COOP. S. ROCCO	ing. PANIZZI
VIA 4 SPADE	Ufficio tecnico A.G.E.C.	Direzione A.G.E.C.	BOSCO	arch. VANZETTI

